

## DE ACTUALIDAD

# Las recientes modificaciones en el ámbito urbanístico de Andalucía



**Vanessa Fernández Ferré**

Abogada. Dpto. Derecho Urbanístico de HispaColem

## Viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ha sido recientemente modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como por la Ley 1/2006, de 16 de mayo. Como punto de partida, la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo nace con el objetivo fundamental de vincular la reserva de suelo para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública con la disponibilidad de suelo de uso residencial en todos los municipios andaluces, de manera que quede asegurada su existencia para la construcción de viviendas protegidas y se pueda garantizar un aumento de la oferta existente.

En este sentido, se extiende a todos los municipios la obligación de reservar al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

No obstante, la propia normativa recoge la posibilidad de que los planes generales de ordenación urbanística puedan excepcionar esta obligación. Si bien, la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía, y de la propia Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, ha venido a acotar esta posibilidad.

En este orden de ideas, los planes generales de ordenación urbanística podrán eximir total o parcialmente de la obligación de reservar en cada área o sector con uso residencial terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la



edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se trate de sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea.
- Que por su tipología no se consideren aptos para la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Que el Plan General de Ordenación Urbanística prevea la compensación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en el resto de áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.
- Que exista un dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

### **Convenios Urbanísticos**

Los convenios urbanísticos representan acuerdos de voluntades entre la Administración Pública y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de intereses urbanísticos. En nuestro ordenamiento jurídico urbanístico actual los convenios tienen su fundamento en el principio de participación de los particulares en el urbanismo.

Estos convenios responden a la necesidad de resolver determinadas cuestiones, entre las que podemos destacar las siguientes: resolver conflictos, insuficiencias de la ley, a veces incumplimientos urbanísticos, o bien representan una forma de expresión de una voluntad administrativa, es decir de un auténtico acto administrativo.

La Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo ha introducido algunas novedades. En este sentido, cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus determinaciones la percepción a favor de la Administración de alguna cantidad económica, habrá que atender a las siguientes reglas:

- Si deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera la actividad urbanística, no podrá exigirse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento donde se justifique dicha sustitución en metálico.
- Si las aportaciones económicas tienen por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de convenios, no podrán exigirse ni efectuarse

hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada, esto es el Proyecto de Urbanización, y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

- Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento, tendrá la consideración de depósitos. Estos depósitos quedarán afectos al cumplimiento de los convenios en virtud de los cuales se constituyeron, no pudiendo disponer de la cantidad entregada hasta la aprobación del instrumento de planeamiento o delimitación de la unidad de ejecución.

### **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 83/1995, de 28 de marzo, acordó la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA), conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Más de diez años después, mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio (BOJA núm. 136, de 17 de julio de 2006), el Consejo de Gobierno aprobó el POTA. Tras la publicación de este Decreto, de conformidad con el artículo 8.4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, se procedió a la remisión del POTA al Parlamento de Andalucía.

El Parlamento de Andalucía en su sesión del 25 y 26 de octubre de 2006 aprobó el POTA, junto a un conjunto de resoluciones relativas al mismo. Entre las aportaciones introducidas por el Parlamento andaluz, destaca la relativa a no admitir crecimientos urbanos que supongan durante ocho años incrementos superiores al 40% en suelo urbanizable y al 30% en la población total del municipio. En el ámbito de estos dos criterios de carácter general serán los planes subregionales de ordenación del territorio los que determinen los incrementos específicos para cada ámbito.

Por otro lado, de acuerdo con otra de las resoluciones parlamentarias incorporadas, el Gobierno andaluz va a elaborar un decreto sobre instalación de campos de golf, norma que disociará estos proyectos de otros desarrollos urbanísticos y establecerá parámetros limitativos en cuanto a tamaño e impacto ambiental y paisajístico.

Finalmente, el Consejo de Gobierno celebrado el pasado 28 de noviembre de 2006 ha adaptado el Plan a estas Resoluciones y ordenado su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su entrada en vigor (Decreto 206/2006, 28 de noviembre de 2006). Como consecuencia de estas enmiendas, el POTA podría afectar a la aprobación de la mayoría de los planes generales de ordenación urbanística actualmente en tramitación.

